

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht zulässig

2.1 Im Mischgebiet E und F können oberhalb der festgesetzten Oberkante 60 m über NHN Dachaufbauten zugelassen werden, die der Aufnahme von Treppenhäusern und technischer Einrichtungen wie Klima- und Lüftungsanlagen dienen, wenn diese Dachaufbauten eine Höhe von 2,5 m nicht überschreiten sowie mindestens 5,0 m von den festgesetzten Baulinien bzw. Baugrenzen entlang der Straßen Werderscher Markt, Oberwallstraße und Werdersche Rosenstraße, der zukünftige Fußgängerzone und des Mischgebietes H durchdringen.

2.2 Im Mischgebiet A oberhalb der festgesetzten Oberkante 58,8 m über NHN, F oberhalb der festgesetzten Oberkante 60 m über NHN sowie C, D und E oberhalb der jeweils festgesetzten Oberkanten können Schornsteine ausnahmsweise zugelassen werden. In den Mischgebieten B und G sind Schornsteine unzulässig.

2.3 Im Mischgebiet A, B, C, D, E, und F sind oberhalb der festgesetzten Oberkanten Brüstungen / Attiken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig , wenn sie 0,5 m hinter der Baugrenze / Baulinie zurücktreten.

2.4 Im Mischgebiet D kann zwischen den Punkten g, h, i, j und q ausnahmsweise die festgesetzte Oberkante bis zu einer Höhe von 58,8 m über NHN durch Dachaufbauten für Aufzugsanlagen und Treppenhäuser überschritten werden, wenn für die Außenwände und Dachflächen dieser Dachaufbauten lichtdurchlässiges Material verwendet wird.

3. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Im Mischgebiet ist jeweils zwischen den Punkten m und n sowie zwischen den Punkten o und p eine bauliche Verbindung bis zu einer Höhe von 39,0 m über NNH und einer Breite von 1,0 m unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzung 8.1 (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) zulässig.

3.2 Die Baugrundsätze im Mischgebiet sind vollständig überbaubar.

3.3 Im Mischgebiet kann zwischen den Punkten q und r sowie s und t oberhalb des zweiten Vollgeschosses ein Vortreiben von Gebäudeteilen wie Wintergärten, Erker und Balkone vor die Baugrundsätze bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.

- 4.1 Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten a, b, c, d, e und f ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.
- 4.2 Im Mischgebiet sind höchstens 120 Kfz-Stellplätze zulässig. Stellplätze und Garagen sind unterirdisch anzulegen.
- 4.3 Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

5.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von Erdgas oder Heizöl EL als Brennstoff zugelassen. Die Verwendung anderer Brennstoffe ist dann zulässig, wenn sichergestellt ist, dass die Massenströme von Schwefeloxiden, Stickstoffoxiden und Staub bezogen auf den Energiegehalt des eingesetzten Brennstoffs vergleichbar höchstens denen von Heizöl EL sind.

6.2 Die Fläche zum Anpflanzen ist gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Die Bepflanzungen sind zu erhalten. Das gilt auch, wenn unter der Fläche unterirdische Garagen (Tiefgaragen) hergestellt werden. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss mindestens 0,4 m betragen. Die Verpflichtung zum Anpflanzen gilt nicht für Terrassen, Wege und baurechtsrechtlich erforderliche Kinderspielflächen.

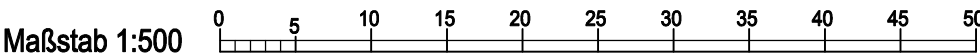
7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur im ersten Vollgeschoss bis maximal zur Fensterbrüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig.

7.2 Werbeanlagen auf Außenwandflächen sind als Einzelbuchstaben oder -symbole auszuführen. Die Breite der Werbeanlage darf inklusive der Zwischenräume 50 Prozent der Fassadenbreite nicht überschreiten.

7.3 Wechselndes oder bewegtes Licht für Werbeanlagen ist unzulässig.

7.4 An den Außenwandflächen zwischen den Punkten n und p sowie n und o sowie an den gemäß textlicher Festsetzung 3.1 zulässigen baulichen Verbindungen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Im Inneren der Straßenverkehrsfläche sind für den Fußgänger zugewandten Fassaden und Fenster die Verwendung von spiegelndem Glas nicht zulässig.

§ 8.1 Die Fläche der Falkoniergasse ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
§ 8.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.



Hiermit wird beglaubigt, dass der Inhalt
dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der Urschrift
des Bebauungsplanes
vom 20. Dezember 2011 übereinstimmt.
Berlin, den

ÖbVI

für eine Teilfläche
westlich der Friedrichswerderschen Kirche
zwischen Oberwallstraße, Werdersche Rosenstraße,
Niederlagstraße und Werderscher Markt
im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Mitte

Festsetzungen				
Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen				
Kleindensiedlungsgebiet	(S 2 BauNrV)	WS	Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Reines Wohngebiet	(S 3 BauNrV)	GW	Grunderwerbsfläche	GR 100 %
Allgemeines Wohngebiet	(S 4 BauNrV)	WO	Zahl der Vollzeithäuser	
Besonderes Wohngebiet	(S 4 BauNrV)	HO	als Höchstmaß	III
Dorfgebiet	(S 5 BauNrV)	MD	als Mindest- und Höchstmaß	IIIV
Mischgebiet	(S 6 BauNrV)	ME	zwingend	IIIV
Kerngebiet	(S 6 BauNrV)	MK	Offene Bauweise	O
Gewerbiet	(S 8 BauNrV)	GE	Nur Einzelhäuser zulässig	E
Industriegebiet	(S 9 BauNrV)	GI	Nur Einzelhäuser zulässig	E
Sondergebiet (Erholung)	(S 10 BauNrV)	SO	Nur Versammlungsplatz	V
		[WOCHENENDHAUSE]	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED
Sonstiges Sondergebiet	(S 11 BauNrV)	SO	Geschlossene Bauweise	g
		[UNIVERSITÄT]	Baufläche	(S 23 Abs 2 Satz 2 BauNrV)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen (S 9 Abs 1 Nr 6 BauNrV)	z.B.	WZ	Baugrenze	(S 23 Abs 2 Satz 2 BauNrV)
Geschlossenenutzungsgebiet als Höchstmaß	z.B.	WZ	Linie zur Abgrenzung d. Umlanges von Abweichungen	(S 23 Abs 3 Satz 2 BauNrV)
Geschlossenes Gebiet als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	WZ = UW	Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß	
Geschlossene Fläche als Höchstmaß	z.B.	GF sport	Traufhöhe	TH 12,4 m über Grund
Geschlossene Fläche als Mindest- und Höchstmaß	z.B.	GF sport	Festhöhe	FH 5,5 m über Bahn
Baumassenzahl	z.B.	[SE]	Übersicht	OK 12,0 m über Bahn
Baumasse	z.B.	BM sport	als Mindest- und Höchstmaß	OK 12,0 m bis 124,5 m über Bahn
			zwingend	CX 124,5 m über Bahn
Flächen für den Gemeinbedarf		BM	Flächen für Sport- und Spielanlagen	

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung z.B. öffentliche Parkfläche		Straßenbegrenzungslinie Bereich ohne Einfahrt Bereich ohne Ausfahrt Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
--	---	---	---

Flächen für Versorgungsanlagen,
für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
sowie für Ablagerungen

Öffentliche und private Grünflächen

z.B. **ÖFFENTLICHE PARKANLAGE**

z.B. **PRIVATE DAUERKLEINGÄRTEN**

z.B. Gasdruckregler z.B. Trafostation Fläche für die Landwirtschaft
Oberirdische Hauptversorgungsleitungen Fläche für Wald
Wasserflähe

Anpflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen, Schutz und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft			
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung	
Anpflanzen von Bäumen		Erhaltung von Bäumen	
sonstigen Bepflanzungen		sonstigen Bepflanzungen	
Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		Umgrenzung von Flächen für Zuordnungen nach § 9 Abs. 1a Baugesetzbuch (Kontrollierte, nicht-jährliche Flächenverschiebungsmöglichkeit)	

Sonstige Festsetzungen	
Umgehung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestimmte Verfahrensmassnahmen oder nur beschränkt verwirklicht werden dürfen	
Akustik	
Gehörschutz bei Festsetzungen (in Meter über NNH)	2,6
Höhe des ständigen Geltungsbereiches der Baulandplanung	
Abgrenzung ungesicherter Nutzung	
Umgehung der Flächen für Garagen Tiefgaragen Gemeinschaftsgaragen Wohnanlagen	
ST mit Angabe der Geschosse	Gd mit Angabe der Geschosse
Gm mit Angabe der Geschosse	Gc mit Angabe der Grundfläche
Gcs mit Angabe der Grundfläche	

Nachrichtliche Übernahmen			
Naturschutzgebiet		Wasserschleife	
Landschaftsschutzgebiet		Wasserschleife (Grundwassererwärmung)	
Naturdenkmal		Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr	
Geschützter Landschaftsbestandteil		Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	
Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt		Bahnhalte	
Gesamtkomplex (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegt		Straßenbahn	
Erhaltungsbereich			

Eintragungen als Vorschlag

Gebäude		Hochstraße	
Stl		Tiefstraße	
Garage	z.B.	Brücke	
Tiefgarage	z.B.	Industriebahn (in Aussicht genommen)	
Kinderspielfeld			

[illegible]

für die Abteilung I

Kühne
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan wurde mit neuem Plandokument
in der Zeit vom 07.03.2011 bis einschließlich 21.03.2011 erneut öffentlich ausgelegt
blatt vom 13. Juli 2011 die Zustimmung des Abgeordnetenhauses von Berlin am 01.09.2011 erhalten

Berlin, den 07.12.2011
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Kühne
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, mit § 8 Abs. 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 20. Dezember 2011
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Verordnung ist am 21.01.2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 10 verkündet worden.

Zu diesem Bebauungsplan gehört
das Deckblatt vom 13.07.2011

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Grundstücksverzeichnis.

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt

Berlin, 13. Juli 2011
Borgmann
ÖbVI

Die vermessungstechnische und liegenschaftsrechtliche Richtigkeit wird bescheinigt

Berlin, 15. Februar 2011
B o r g m a n n
ÖbVI

Berlin, den 07.12.2011
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Abteilung II

Kühne
Abteilungsleiter

Der Bebauungsplan ist auf Grund des § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit § 9 Abs. 3, mit § 8 Abs. 1 und mit § 11 Abs. 1 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs durch Verordnung vom heutigen Tage festgesetzt worden.

Berlin, den 20. Dezember 2011
Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Die Verordnung ist am 21.01.2012 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 10 verkündet worden.